

**PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BAGI  
NASABAH FIX INCOME PADA PT. BANK MUAMALAT KANTOR  
CABANG MEDAN BALAI KOTA**

**SKRIPSI MINOR**

Oleh :

**ZULFIKRI AZMI TR**

NIM. 54154184



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2018 M/ 1439 H**

**PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BAGI  
NASABAH FIX INCOME PADA PT. BANK MUAMALAT KANTOR  
CABANG MEDAN BALAI KOTA**

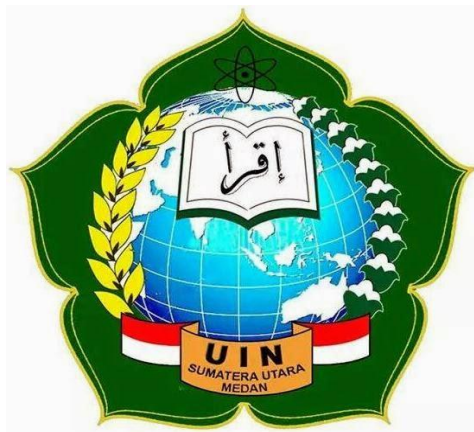
**SKRIPSI MINOR**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Memperoleh Gelar Ahli Madya (D-III)  
Dalam Ilmu Perbankan Syariah  
Pada Program D-III Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

Oleh :

**ZULFIKRI AZMI TR**

NIM. 54154184



PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
MEDAN

2018 M/ 1439 H

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul : **PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BAGI NASABAH FIX INCOME**, telah diuji dalam Sidang Munaqasyah pada tanggal : 22 MEI 2018

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar AhliMadya (A.Md) pada program Diploma III PerbankanSyariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, 11 November 2019

PanitiaSidangMunaqasyahSkripsi Minor  
FakultasEkonomidanBisnis Islam  
UIN SU Medan,

Ketua ,

Sektretaris,

Zuhrinal M. Nawawi, MA

Rahmi

NIP. 197608182007101001

NIP .

Anggota

Penguji I

Penguji II

Mhd. Lathief ilhamy Nst,M.EI

Dr.Marliyah MA

NIP. 1100000090

NIP. 19761262003122003

Mengetahui,

DekanFakultasEkonomidanBisnis Islam  
UIN Sumatera Utara

Dr. Andri Soemitra

NIP.

## **LEMBAR PERSETUJUAN**

### **PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BAGI NASABAH FIX INCOME PADA PT. BANK MUAMALAT KANTOR CABANG MEDAN BALAI KOTA**

Oleh :

**ZULFIKRI AZMI TR**

NIM. 54154184

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI  
D-III PERBANKAN SYARIAH

Tri IndaFadhilaRahma, M.E.I  
NIP. 199101292015032008

Zuhrinal M. Nawawi, MA  
NIP. 197608182007101001

## IKHTISAR

### **Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Fix Income, Skripsi Minor D-III Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.**

Pembiayaan KPR adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Ini adalah salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Penulisan Tugas Akhir ini bertujuan untuk mengetahui Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bagi Nasabah Fix Income di Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota. Yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah *pertama*, bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi nasabah Fix Income di Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota, dan *kedua*, bagaimana proses pembiayaan KPR Fix Income yang diajukan oleh calon nasabah di Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota. Jenis penelitian yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu penelitian dengan mengadakan pengamatan tentang suatu fenomena dalam suatu keadaan ilmiah dengan mengambil lokasi penelitian di Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota dengan pendekatan kualitatif. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari sumber primer dan sumber sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan dokumen. Data-data yang sudah terkumpul dianalisis menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian ini adalah bahwa pada Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota menggunakan

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirrabbal alamin, segala puji dan syukur bagi Allah SWT semata, yang telah memberikan penulis kesehatan, semangat dan kesabaran sehingga terselesaikannya ”SKRIPSI MINOR” yang berjudul **“PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BAGI NASABAH FIX INCOME”**.

Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Rasulullah Muhammad SAW karena atas perjuangan beliau kita dapat menjalankan kehidupan yang lebih bermartabat dengan kemajuan ilmu pengetahuan yang didasarkan pada iman dan islam. Dengan penuh rasa syukur, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan seiring do’a kepada semua pihak yang telah membantu demi kelancaran penulisan ini secara khusus penulis sampaikan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua saya yang saya cintai ayahanda DRS TUKIMIN KS dan ibunda RINAWATI, dan seluruh keluarga yang telah memberikan saya rasa kasih sayang dan cinta kasihnya, pengorbanannya, motivasinya dan doa’anya yang diberikan selama ini kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi minor ini.
2. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman, M.Ag. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Bapak Zuhri M. Nawawi, MA sebagai ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
5. Bapak ADE KOES DJAFRI selaku Pimpinan Cabang PT. MUAMALAT INDONESIA BALAI KOTA yang telah memberikan izin untuk melaksanakan Praktek Kerja Lapangan (magang) pada PT. MUAMALAT INDONESIA BALAI KOTA.

6. Seluruh staff pegawai PT. MUAMALAT INDONESIA BALAI KOTA yang telah memberikan bantuan selama pelaksanaan praktek kerja lapangan (magang).
7. Bapak AQWA NASER DAULAY M.Si selaku dosen pembimbing yang telah bersedia memberikan arahan, bimbingan dan petunjuk kepada saya dalam penyelesaian skripsi minor.
8. Terima kasih kepada seluruh dosen yang pernah membimbing dan mengarahkan saya selama dibangku kuliah.
9. Terima kasih kepada teman-teman seperjuangan VI-E D-III Perbankan Syariah yang telah memberikan semangat dan dukungannya untuk menyelesaikan skripsi minor ini.

Akhirnya pada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Skripsi Minor saya ini, penulis mengucapkan terima kasih. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa hasil penulisan skripsi minor ini masih jauh dari kata kesempurnaan maka dengan demikian adanya saran dan masukan yang bersifat membangun diharapkan dari pembaca, sehingga menjadi referensi pada masa yang akan datang untuk mengarah kepada perbaikan sehingga mencapai hasil yang maksimal. Penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih dan semoga skripsi minor ini bermanfaat bagi kalangan perbankan maupun khalayak umum. Amin ya rabbal alamin....

Wassalam....

**Medan, April 2018**

**Penulis**

**Zulfikri Azmi TR**

**NIM. 54.15.4.184**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Perbankan adalah lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan ( Financial Intermediary Institution ), yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan meyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 berdasarkan prinsip operasionalnya bank dibedakan menjadi dua, yakni bank konvensional yang berdasarkan pada prinsip bunga, sedangkan bank syariah berdasarkan prinsip syariah atau yang kemudian lazim yang dikenal sebagai bank syariah.<sup>1</sup>

Manusia pada umumnya mempunyai kebutuhan akan tempat tinggal yakni rumah. Rumah adalah surga bagi keluarga. Selain itu juga rumah yang nyaman adalah idaman setiap keluarga. Rumah yang indah menjadi berkah dengan rezeki yang bersih dan dana yang halal. Di samping untuk sebagai tempat berlindung, rumah juga sebagai sarana tempat berkumpul dan berkomunikasi anggota keluarga. Jika masyarakat mempunyai kemampuan kecukupan dalam keuangan, maka ia bisa membeli rumah dengan cara tunai atau lunas. Banyak masyarakat yang membeli rumah secara cicilan dengan jangka waktu tertentu. Hal ini dikarenakan pembayaran secara cicilan lebih ringan dibandingkan dengan pembayaran tunai. Pentingnya akan kebutuhan rumah telah membuat pihak lembaga perbankan untuk serius menggarap dan membuat produk bank yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

---

<sup>1</sup> Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Rajawali, 2017).



Dalam menjalankan produk kredit kepemilikan rumah (KPR) bank syariah menggabungkan dan menggali skim-skim transaksi yang diperbolehkan dalam islam dengan operasional perbankan konvensional. Adapun skim-skim yang banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah skim murabahah, istisna' dan ijarah.

Menurut Bapak Syahlan ma'rif Adapun kendala – kendala yang di hadapi oleh Bank kepada Calon Nasabah adalah sebagai berikut :<sup>2</sup>

1. Kekurangan berkas.
2. BI Checking bermasalah.
3. Nilai agunan tidak sesuai dengan jumlah yang diajukan.
4. Rumah nilai agunan tidak layak dijadikan sebagai jaminan.

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Medan Balai Kota merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep murabahah yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank Muamalat Kantor Cabang Medan Balai Kota memberikan pelayanan pembiayaan murabahah kepada nasabahnya yang berupa investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif Bank Muamalat Kantor Cabang Medan Balai Kota adalah untuk kredit kepemilikan rumah (KPR) berupa kepemilikan rumah, baik membuat sendiri atau bekas, kavling atau renovasi rumah yang lebih adil.

KPR iB Muamalat merupakan produk pembiayaan yang menggunakan akad murabahah di Bank Muamalat. Yang membedakan dari bank konvensional adalah selama

---

<sup>2</sup> Wawancara langsung, di bagian RFC, 13 Maret 2018

masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas. Hal ini yang dirasa sangat membantu untuk kebutuhan nasabah dan tidak memberatkan mereka.

Ba'i al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal yang ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Dalam transaksi ini, penjual harus memberitahukan kepada pembeli tentang harga pokok barang yang menjadi objek jual beli. Ba'i al-murabahah dapat diterapkan pada pembiayaan secara pesanan. Penjual tidak akan melakukan pengadaan barang selama tidak ada pesanan dari calon pembeli.<sup>3</sup>

Tujuan dan maksud dengan adanya produk pembiayaan KPR iB Muamalat ini salah satunya yaitu memberikan pemahaman kepada calon nasabah atas fasilitas-fasilitas dan pelaksanaan pembiayaan KPR iB Muamalat yang menggunakan akad pembiayaan murabahah. Produk pembiayaan KPR iB Muamalat ini diharapkan akan menjadi salah satu produk pembiayaan konsumtif yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat sekaligus meningkatkan pertumbuhan Bank Muamalat secara signifikan. Dari tujuan dan pemaparan latar belakang diatas maka penulis mengambil judul **"Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Fix Income di Bank Muamalat Kantor Cabang Medan Balai Kota"**.

## **B. Perumusan Masalah**

Pada penelitian ini, dirumuskan masalah yaitu :

1. Bagaimana Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi nasabah Fix Income?
2. Bagaimana Proses Pembiayaan KPR Fix Income yang diajukan oleh calon Nasabah di Bank Muamalat?

---

<sup>3</sup> Muhammad Ridwan, *Krontruksi Bank Syariah Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007).

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Bagaimana Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Fix Income.
2. Untuk mengetahui Proses Pembiayaan KPR Fix Income yang diajukan oleh calon Nasabah di Bank Muamalat.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dalam penelitian adalah :

#### **1. Bagi Peneliti**

Diharapkan peneliti dapat lebih mengetahui Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Fix Income.

#### **2. Bagi Pihak Perusahaan**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan bahan pertimbangan perusahaan dalam pengambilan keputusan atau menetapkan kebijakan.

#### **3. Bagi Pihak Universitas Islam Negri Sumatera Utara**

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dan menambah wawasan serta pengetahuan khususnya bagi mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Sumatera Utara.

#### **4. Bagi Pihak Lain**

Diharapkan dapat memberikan informasi dan wawasan tambahan bagi penelitian selanjutnya bagi perusahaan lain dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Fix Income.

### **E. Metode Penelitian**

#### **1. Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian ini, penelitian menggunakan jenis pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Melalui metode deskriptif data dikumpulkan, disusun, dikelompokkan, dianalisis, kemudian diintegrasikan sehingga menjadi gambaran yang jelas dan terarah mengenai masalah yang diteliti.

## 2. Lokasi Penelitian dan Waktu

Lokasi penelitian yang diteliti pada Bank Muamalat Indonesia Balai Kota No 10 D-E.

## 3. Sumber data

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari pihak yang menjadi sumber penelitian di lapangan. Dalam penelitian ini data primer adalah data yang langsung diperoleh dari pihak perbankan melalui wawancara langsung yang diambil berdasarkan wewenang, pengetahuan, dan pekerjaan pada Bank Muamalat KC Medan Balai Kota.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari mengutip berbagai sumber tertulis yang erat kaitannya dengan penelitian ini, seperti perpustakaan, internet, perundang-undangan yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

## 4. Teknik Pengumpulan data

### a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan antara dua orang yang salah satunya bertujuan untuk menggali dan mendapatkan informasi untuk tujuan tertentu.

Penulis melakukan wawancara kepada Marketing Bank Muamalat KC Medan Balai Kota dengan cara mengadakan tanya jawab yang diambil berdasarkan wewenang, pengetahuan, dan pekerjaan untuk mengetahui teknik-teknik yang dilakukan dalam melakukan Pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR).

#### b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau orang lain tentang subjek tersebut.

Dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui pengamatan terhadap dokumen-dokumen dan melakukan pencatatan dari sumber-sumber tertulis. Adapun data yang diperoleh dari subjek penelitian ini adalah dengan meminta data langsung pada subjek untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan.

#### c. Observasi

Untuk mendapat data yang kongkrit, maka penulis mengadakan kunjungan dan pengamatan langsung terhadap Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota.

### 5. Teknik Analisis Data

Proses pengelolaan data yaitu melalui cara memeriksa dan meneliti data-data untuk menjamin kebenarannya, mengkatagorikan dan mengelompokkan data tersebut untuk dibandingkan dengan teori-teori yang ada. Pada tahap ini, setelah data tersebut tersusun maka langkah berikutnya adalah mengadakan reduksi data yang dilakukan dengan menggunakan abstraksi. Abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman yang inti, proses dan pernyataan-pernyataan yang diperlukan.

Langkah selanjutnya adalah dengan menyusun dalam satu-satuan. Satu-satuan itu kemudian dikategorikan pada langkah-langkah berikutnya. Kategori-kategori dilakukan sambil membuat tahap akhir analisis data dengan mengadakan pemeriksaan keabsahan data.

## **F. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan adalah pokok-pokok uraian yang akan dibahas dalam skripsi secara terinci yang disusun menjadi bagian-bagian yang saling berkaitan.

### **Bab I Pendahuluan**

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

### **Bab II Landasan Teori**

Pada bab ini penulis membahas umum tentang Pengertian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), rukun dan syarat Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi nasabah Fix Income pada Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota.

### **Bab III Gambaran Umum Perusahaan**

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai sejarah, visi dan misi, logo, produk-produk, dan struktur organisasi pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota No 10 D-E.

### **Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bab ini menguraikan hasil penelitian tentang prosedur dan proses Pembiayaan KPR bagi Nasabah Fix Income.

### **Bab V Penutup**

Pada bab ini penulis akan menguraikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORITIS**

#### **A. Pembiayaan**

##### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan adalah suatu hasil yang paling besar diantara penyaluran dana lainnya yang dilakukan bank syariah. Sebelum bank menyalurkan dana melalui pembiayaan.

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefenisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi ayng telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan orang lain.<sup>4</sup>

Pengertian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan pasal 1 ayat (2) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atas tagihan tersebut, setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>5</sup>

Dalam kamus perbankan, konsep yang dimaksud biaya adalah pengeluaran atau pengorbanan yang tidak terhindarkan untuk mendapatkan barang atau jasa dengan tujuan memperoleh maslahat pengiriman, pengepakan, atau penjualan, dimaksudkan untuk memperoleh penghasilan dalam laporan laba rugi, komponen biaya merupakan pengurangan

---

<sup>4</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2005), hal 304

<sup>5</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012, Cet. 11), hal 82

dari pendapatan. Pengertian biaya berbeda dengan beban semua biaya adalah beban tetapi semua beban belum tentu biaya.<sup>6</sup>

Menurut para ahli yang dimaksud dengan pembiayaan adalah :

Menurut M. Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.<sup>7</sup>

Selain itu menurut, Trisadini P. Usanti dan Abd. Somad pembiayaan adalah merupakan sebagian besar dari aset bank syariah sehingga aset tersebut disalurkan dalam bentuk pembiayaan yang harus dijaga kualitasnya dalam bentuk jual beli maupun modal kerja yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>8</sup>

Dari pengertian tersebut diatas, dapat diketahui bahwa pembiayaan merupakan pinjam meminjam antara bank sebagai pemberi pinjaman dan nasabah sebagai debitur. Dalam hal ini bank sebagai pemberi pinjaman percaya kepada nasabahnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati akan membayar lunas. Dan jika dihubungkan dengan pembiayaan yang disalurkan perbankan, maka tugas pokok bank mengadakan kredit atau pembiayaan sebenarnya adalah untuk meningkatkan keuntungan dan pendapatan bank.

Adapun yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.<sup>9</sup>

## **2. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan**

---

<sup>6</sup> Bank Indonesia, *Kamus Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) cet-4, hlm. 30.

<sup>7</sup> Muhammad Syafi'i, Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2001) h. 160

<sup>8</sup> Trisadini P. Usanti dan Abd. Somad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2013), h. 10

<sup>9</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2013), h. 113-114



#### **a. Tujuan Pembiayaan**

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun luar negeri.

#### **b. Fungsi Pembiayaan**

Keberadaan bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman diantaranya :

- 1) Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan *debitur*.
- 2) Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank konvensional.
- 3) Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh *rentenir* dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

### **3. Jenis Pembiayaan**

- a. Pembiayaan Produktif**, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

- b. Pembiayaan Konsumtif**, yaitu pembiayaan yang memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.<sup>10</sup>

## **B. Pembiayaan KPR**

### **1. Pengertian KPR**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Adalah suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

### **2. Jenis Akad dalam KPR Syariah**

Akad adalah perjanjian yang melandasi pembiayaan KPR Syariah. Ada dua jenis akdad dalam KPR Syariah yang biasa digunakan, yaitu akad Murabahah dan akan Mutanaqishah. Berbeda dengan perjanjian KPR pada bank konvensional yang menjadikan suku bunga sebagai acuan, kedua jenis akad dalam KPR Syariah ini dilandasi dengan jual beli dan kerja sama bagi hasil.

#### **a. Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad Murabahah**

Pembiayaan KPR Syariah dengan akan murabahah pada prinsipnya adalah jual beli. Bank Syariah akan membeli rumah KPR yang diminati oleh nasabah dari pihak pengembang / penjual, kemudian Bank Syariah akan menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan ditambahkan keuntungan bagi pihak bank. Nasabah akan membeli rumah tersebut sesuai jangka waktu yang telah disepakati saat akad Murabahah ditandatangani antara bank syariah dengan nasabah dengan besar cicilan tetap.

#### **b. Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah**

Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah berprinsip atas kerja sama bagi hasil. Bank dan kita sama-sama membeli rumah dengan porsi masing-

---

<sup>10</sup> Muhammad Syafi'i. Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), h. 160

masing, kemudian rumah itu disewakan, hasil sewanya dibagi hasilkan kepada kita dan bank. Kita yang berniat menempati rumah itu sekaligus juga penyewanya, sebab kita ingin memiliki rumah tersebut, maka porsi kepemilikan bank kita beli secara bertahap.

### **C. Pembiayaan Murabahah**

#### **1. Pengertian Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan murabahah adalah dalam prinsip akad syariah termasuk dalam akad jual beli. Saat ini, produk perbankan syariah murabahah adalah yang paling pesat perkembangannya. Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Secara umum pengertian Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>11</sup>

Namun murabahah bukan transaksi jual-beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang kita kenal di dalam dunia bisnis perdagangan di luar perbankan syariah. Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu keuntungan di mana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar keuntungan yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>Muhammad Syafi'I Antonio, hlm. 101.

<sup>12</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 191.

## 2. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah

Mengenai landasan syariah tentang akad murabahah terkandung dalam surah Al-Baqarah ayat 275 dan Al-Hadits dari H.R Ibnu Majah yang bertuliskan :



“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”<sup>13</sup>

Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah :

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكََةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهي)

“Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).<sup>14</sup>

Mengenai akad murabahah tertulis dalam Fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang berisi:

### **Pertama : Ketentuan Umum murabahah dalam Bank Syariah:**<sup>15</sup>

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari’ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

---

<sup>13</sup> Al-Qur’an dan Terjemahan, Kementerian Agama Republik Indonesia.

<sup>14</sup> Hadis, Dewan Syariah Nasional MUI.

<sup>15</sup> Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, ( Jakarta : PRENADAMEDIA GROUP edisi pertama, 2014), h. 192.

- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

**Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:**

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

### **Ketiga : Jaminan dalam Murabahah**

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

### **Keempat : Utang dalam Murabahah**

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

#### **Kelima : Penundaaan Pembayaran dalam Murabahah:**

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

#### **Keenam: Bangkrut dalam Murabahah:**

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

### **3. Rukun dan Syarat-syarat Akad Murabahah**

Ada beberapa rukun dalam murabahah yang wajib dijalankan pada saat transaksi yaitu:

1. Pelaku akad, yaitu *ba'I* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
2. Objek akad, yaitu barang dagangan dan harga.
3. *Shighah*, yaitu ijab dan qabul.<sup>16</sup>

Syarat-syarat jual beli adalah sebagai berikut:

---

<sup>16</sup>Ascara, *Akad dan Produk Bank syariah*, (Jakarta: Grafindo, 2008), hlm. 82.

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.<sup>17</sup>

#### **4. Prosedur Pembiayaan Murabahah**

Adapun prosedur pembiayaan murabahah PT. Bank Muamalat Indonesia KC Balai Kota :

##### **Persyaratan :**

1. Warga Negara Indonesia
2. Usia minimal 21 tahun dan maksimal sampai dengan saat pensiun pembiayaan harus lunas.
3. Berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun.
4. Menigisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan.
  - a. Membuat surat permohonan (suami/istri mengetahui)
  - b. Foto copy KTP (suami/istri)
  - c. Foto copy NPWP
  - d. Foto copy Kartu Keluarga
  - e. Foto copy surat nikah
  - f. Pas Photo 3x6 (suami/istri) masing-masing 1 lembar
  - g. Foto copy slip gaji 3 bulan terakhir
  - h. Surat keterangan Kerja

##### **Ketentuan Biaya :**

Asuransi : Jiwa dan Kerugian dan Notaris, Material, dll : Sesuai ketentuan yang berlaku

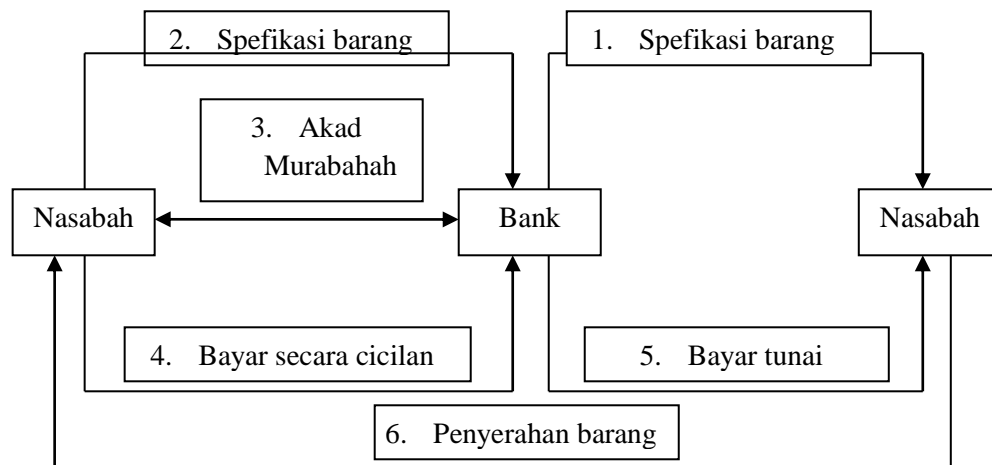
---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 201.



\*Biaya sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

## 5. Skema Proses Pembiayaan Murabahah



Gambar I

Skema Skim Ba'l al-Murabahah<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Sunarto Zulkifli, *Pendahuluan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, ( Jakarta : Zikrul Hakim, 2003), h. 63

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **A. Sejarah Bank Muamalat Indonesia**

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporakporandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

Dalam upaya memperkuat p<sub>23</sub> 'alannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi

menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 4,3 juta nasabah melalui 457 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 1996 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia.

Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) serta sebagai The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (Hong Kong).

## **B. Makna Logo Bank Muamalat**



Mengenai logo yang digunakan oleh bank muamalat, ada beberapa makna yang terkandung di dalamnya, diantaranya adalah:

1. Jika anda membaca dengan seksama logo tersebut terdiri dari tiga huruf hijaiyah, yaitu Daal, Yaa', Nuun. Logo ini menggambarkan suatu rangkaian kegiatan ekonomi yang aktif dan harmonis di dalam suatu negeri yang subur dan peradaban tinggi serta berdasarkan nilai-nilai yang luhur.
2. Adapun makna dibalik lambang air yang digunakan oleh bank muamalat memiliki air kemurnian dan mencirikan kekuatan atas akar islami yang digunakan dan menjadi dasar berjalannya bank ini.

## **C. Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia**

### **Visi**

Menjadi Bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi dipasar rasional.

### **Misi**

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> [www.BankMuamalat.com](http://www.BankMuamalat.com)

#### **D. Lokasi Perusahaan**

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Medan berlokasi di jalan Balai Kota No. 10 D-E diantara Bank Mandiri Cabang Balai Kota dan Mandiri Western Union. Dan di depannya terdapat Merdeka Walk tepatnya di Lapangan Merdeka Medan. Bank Muamalat Indonesia memiliki dua buah kantor cabang pembantu dan delapan buah kantor kas yang membantu aktifitas bank dalam mengembangkan sayapnya khusus pada kota Medan, yang terdiri dari Kantor Kas Serdang yang terletak di Jalan Prof. H. M. Yamin SH No. 305 Medan, Kantor Kas Potensi Utama yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 3A Medan, Kantor Kas S.M. Raja yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 36 Medan, Kantor Kas Setia Budi yang terletak di Jalan Setia Budi No. 148 Medan, Kantor Kas Asrama Haji yang terletak di Jalan A. H. Nasution komplek Asrama Haji Medan, Kantor Kas Krakatau yang terletak di Jalan Gunung Krakatau No. 164 B Medan, Kantor Kas Binjai yang terletak di Jalan Sukarno Hatta Komplek Binjai Supermall, Kantor Kas Tebing yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 40-42.

#### **E. Daerah Pemasaran**

Daerah pemasaran produk-produk Bank Muamalat Cabang Medan meliputi Kota Medan dan sekitarnya khususnya dan Sumatera Utara umumnya.

#### **F. Ruang Lingkup Bidang Usaha**

PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan adalah sebuah badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan dan perbankan yang berbentuk badan hukum yang berupa Perseroan Terbatas. PT. Bank Muamalat Indonesia ini dalam kegiatan sehari-hari dalam penghimpunan dana ataupun dalam penyaluran dana masyarakat menerapkan prinsip syari'ah yaitu bagi hasil, margin keuntungan dan jual beli.

Dalam menjalankan kegiatan usaha sehari-hari PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan dapat dibagi dalam beberapa jenis kegiatan yang meliputi:

## **A. Produk Penghimpunan Dana**

### **1. Tabungan iB Muamalat**

Tabungan iB Muamalat adalah tabungan nyaman untuk digunakan kebutuhan transaksi dan berbelanja dengan kartu *Shar-E Debit* yang berlogo Visa plus dengan manfaat berbagai macam program subsidi belanja di merchant local dan luar negeri. Nikmati berbagai ragam layanan seperti realtime transfer/SKN/RTGS. Isi ulang prabayar, bayar tagihan listrik, tagihan kartu pasca bayar, pembelian tiket dan pembayaran ZIS (zakat, infaq, sedekah) dengan tabungan iB Muamalat melalui mobile banking dan internet banking.

#### **Keuntungan:**

Biaya layanan bulanan yang ringan apabila nasabah memiliki Saldo Rata-rata (SRR) minimal Rp 50 juta. Kebutuhan transaksi transfer akan lebih mudah dan ringan dengan manfaat bebas biaya realtime transfer hingga 5 kali per bulan yang dapat dinikmati nasabah apabila Saldo Rata-rata (SRR) Rp 25 juta. Ketentuan bebas biaya realtime transfer:

- a. Hanya berlaku untuk Tabungan iB Muamalat Mudharabah
- b. Untuk transfer yang dilakukan melalui mobile banking dan internet banking.
- c. Ketentuan berlaku tiering.
- d. Bebas biaya transaksi menggunakan sistem reimburse yang akan dibayarkan pada bulan berikutnya.

#### **Syarat Pembukaan:**

- a. WNI: KTP / SIM / Paspor yang masih berlaku dan NPWP atau Surat Pernyataan
- b. WNA: KITAS/KIMS/Paspor/Surat Referensi

- c. Mengisi formulir pembukaan rekening & tax registration untuk WNA

**Tarif:**

- a. Akad mudharabah
- b. Nisbah 5%
- c. Setoran Awal Rp 100.000
- d. Setoran minimal via counter arap Rp 50.000
- e. Biaya Penutupan Rp 50.000

**2. Tabungan iB Muamalat Dollar**

Tabungan Ib Muamalat Dolar merupakan tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD. Perorangan usia 18 tahun ke atas dan Institusi yang memiliki legalitas badan.

**Keuntungan:**

- a. Berkesempatan mendapatkan bonus bulanan
- b. Berkesempatan mendapatkan keuntungan investasi valuta asing dalam Dollar
- c. Dapat menghindari risiko kurs atas kewajiban pembayaran non-rupiah dengan cara mengelola likuiditas secara langsung dalam bentuk Dollar
- d. Online di seluruh *outlet* Bank Muamalat
- e. Aman dan terjamin
- f. Terjangkau. Tabungan Muamalat Dollar memiliki konsep yang terjangkau. Pembukaan yang ringan serta biaya administrasi yang rendah.

- g. Nyaman. Nasabah dapat melakukan transaksi di seluruh cabang Devisa Bank Muamalat.
- h. Menguntungkan. Mendapatkan Bonus atas dana simpanan yang disimpan.

**Syarat Pembukaan:**

- a. Setoran awal minimum: USD 100/SGD 100
- b. Untuk perorangan:
  - 1) WNI: KTP/SIM/Paspor dan NPWP yang masih berlaku/Surat Pernyataan
  - 2) WNA: KIMS/KITAS/Paspor/Surat Referensi
  - 3) Mengisi formulir pembukaan rekening & tax registration untuk WNA
- c. Untuk institusi:
  - 1) NPWP institusi yang masih berlaku
  - 2) Legalitas pendirian dan perubahannya (jika ada)
  - 3) Izin-izin usaha : SIUP, TDP, SKD, SITU dan lainnya (jika dibutuhkan) yang masih berlaku.
  - 4) Data-data pengurus perusahaan.

**Tarif:**

- a. Akad : Wadiah
- b. Bonus : Sesuai Ketentuan Bank
- c. Setoran Awal : USD 100/SGD 100
- d. Setoran Minimal : USD 50/SGD 50
- e. Saldo Minimum : USD 50/SGD 50
- f. Biaya Pembukaan : Gratis
- g. Biaya Penutupan : Gratis
- h. Penggunaan QQ dan Joint : Diperbolehkan



- i. Minimum penarikan via Counter : USD 50/SGD 50
- j. Biaya buku Tab (hilang/rusak) : Rp. 10.000

### **3. Tabungan Haji Arafah Plus**

Tabungan haji dalam mata uang rupiah yang dikhususkan bagi anda masyarakat muslim Indonesia yang berencana menunaikan ibadah haji secara regular maupun plus untuk program usia 18 tahun ke atas (secara individu atau kelompok) yang memiliki fitur unggul yaitu:

- a. Gratis asuransi jiwa
- b. Gratis biaya administrasi untuk saldo > Rp 2,5 juta
- c. Gratis biaya penutupan rekening (jika setelah peyetoran porsi Haji)
- d. Gratis biaya penyetoran otomatis (autodebet) dari rekening Bank Muamalat lainnya.

#### **Keuntungan:**

- a. Mendapatkan fasilitas table perencanaan setoran
- b. Layanan Call Center 24 Jam
- c. Mendapatkan bagi hasil bulanan
- d. Online di setiap outlet Bank Muamalat
- e. Tersedia fasilitas pembiayaan umrah hingga plafond Rp 24,5 juta
- f. Aman dan terjamin.

#### **Syarat Pembukaan:**

- a. WNI : KTP/SIM/Paspor yang masih berlaku
- b. Setoran pembukuan minimal Rp 1.500.000

#### **Tarif:**

- a. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah muthlaqah (bagi hasil)
- b. Minimum setoran berikutnya Rp 100.000
- c. Biaya penutupan sebelum penyetoran porsi Haji Rp20.000
- d. Online dengan SISKOHAT Kementerian Agama
- e. Asuransi jiwa senilai selisih BPIH dengan saldo tabungan.

#### **4. Tabungan Muamalat Umrah.**

Tabungan Muamalat Umrah ini berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah muthlaqah (bagi hasil) dengan memiliki fitur unggulan, yaitu:

- a. Gratis asuransi jiwa
- b. Bagi hasil yang optimal
- c. Gratis biaya administrasi
- d. Gratis biaya penutupan rekening (apabila sesuai dengan jangka waktu penempatan dana yang telah disepakati.
- e. Gratis biaya autodebet setoran bulanan.

#### **Keuntungan:**

- a. Mendapatkan fasilitas table perencanaan setoran
- b. Layanan *Call Center* 24 Jam
- c. Mendapatkan bagi hasil bulanan
- d. Online di setiap *outlet* Bank Muamalat
- e. Tersedia fasilitas pembiayaan umrah hingga plafond Rp 35 juta
- f. Jaringan rekanan travel Umrah di seluruh Indonesia
- g. Aman dan terjamin

**Syarat Pembukaan:**

- a. WNI : KTP wilayah setempat/SIM/Paspor dan NPWP
- b. WNA : Paspor, KITAS/KITAP dan *Tax Registration*

**Tarif:**

- a. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah muthlaqah (bagi hasil).
- b. Minimum setoran rutin (autodebet) Rp 100.000
- c. Minimum setoran di luar rutin Rp 100.000
- d. Biaya penutupan sebelum mencapai jatuh tempo rekening Rp100.000

**5. Tabunganku**

Tabunganku merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudan dan ringan yang diciptakan untuk menumbuhkan kebiasaan menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

**Keuntungan:**

- a. Bebas Biaya Administrasi, merupakan tabungan yang bebas biaya administrasi
- b. Mendidik, dengan adanya produk TabunganKu, Bank dapat mengedukasi nasabah mengenai pentingnya menabung, khususnya bagi masyarakat yang baru memulai kegiatan menyimpan dana
- c. Terjangkau, tabunganKu terjangkau oleh semua kalangan masyarakat.
- d. Menguntungkan, mendapatkan Bonus atas dana simpanan yang disimpan.

**Syarat Pembukaan:**

- a. Tabungan perorangan dengan prinsip titipan (wadi'ah).

- b. Memiliki bukti identitas sebagai Warga Negara Indonesia
- c. Tidak diperkenankan untuk rekening bersama
- d. Satu orang hanya memiliki 1(satu) rekening di Bank Muamalat untuk produk yang sama, kecuali bagi orang tua yang membuka rekening untuk anak yang masih dibawah perwalian.
- e. Melengkapi dokumen sebagai berikut:
  - 1) Aplikasi Pembukaan Rekening Tabungan
  - 2) Kartu Identitas yang berlaku (KTP/SIM/Paspor)
  - 3) NPWP atau surat pernyataan terkait kepemilikan NPWP
  - 4) Kartu pelajar atau surat keterangan dari sekolah yang telah bekerjasama dengan Bank sekolah
  - 5) Identitas orang tua atau wali
  - 6) Surat persetujuan dari orang tua atau wali
  - 7) KK atau Akte Kelahiran

**Tarif:**

- a. Akad : Wadiah
- b. Bonus : Sesuai ketentuan Bank
- c. Setoran Awal : Rp. 20.000,-
- d. Setoran minimal via counter : Rp. 10.000,-
- e. Saldo minimum : Rp. 20.000,-
- f. Biaya penutupan : Rp. 20.000,-
- g. Biaya administrasi : Gratis
- h. Penggunaan QQ & Joint : Hanya rekening perorangan
- i. Minimum penarikan via counter: Rp. 100.000,-
- j. Biaya rekening tidak aktif : Rp. 2000,-

- k. Penggantian buku tabungan : Hilang/rusak: Rp.10.000,-
- l. Kartu ATM : Tidak diberikan

## **6. Tabungan iB Muamalat Rencana**

Tabungan iB Muamalat Rencana adalah solusi perencanaan keuangan yang tepat untuk mewujudkan rencana dan impian di masa depan dengan lebih baik sesuai prinsip syariah.

### **Keuntungan:**

- a. Ringan, setoran bulanan rekening mulai dari Rp. 100 ribu dengan gratis administrasi bulanan.
- b. Fleksibel, pilih jangka waktu menabung yang sesuai dengan keinginan anda dari 3 bulan hingga 20 tahun.

### **Nyaman:**

- a. Pengelolaan dana secara syariah akan membuat anda merasa nyaman.
- b. Dapatkan fasilitas autodebit gratis yang secara otomatis memindahkan dana setoran bulanan dari rekening sumber dana
- c. Saat jatuh tempo, saldo Tabungan iB Muamalat Rencana akan berpindahbuku secara otomatis dari rekening sumber dana anda.

### **Syarat Pembukaan:**

- a. Usia saat pembukaan rekening minimal 17 tahun, maksimal 60 tahun.
- b. Usia pada saat tabungan Muamalat Rencana iB jatuh tempo maksimal 65 tahun.
- c. Memiliki rekening Tabungan Muamalat iB sebagai rekening sumber dana nasabah.

### **Penutupan Rekening :**

- a. Otomatis saat telah jatuh tempo.
- b. Apabila gagal debet setoran selama 3 bulan berturut-turut.
- c. Atas permintaan Nasabah.
- d. Apabila saldo hasil klaim nasabah telah dikreditkan ke rekening sumber dana nasabah.

### **Tarif:**

- a. Jenis Nasabah : Perorangan
- b. Akad : Mudharabah Muthlaqah
- c. Setoran Minimum : Rp100.000,-(Autodebet/Rutin Bulanan) dan Rp100.000,- (Top up/ Di luar rutin bulanan)
- d. Biaya Administrasi : Tidak ada
- e. Target Waktu : Minimum 3 Bulan
- f. Maksimum : 20 Tahun

## **7. Tabungan iB Muamalat Prima**

Tabungan Ib Muamalat Prima adalah tabungan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus investasi dengan aman dan menguntungkan. Tabungan Ib Muamalat Prima dilengkapi dengan fasilitas *Shar-E Debit Gold* yang dapat digunakan di seluruh Jaringan Visa.

Keuntungan yang diperoleh dari tabungan ini adalah akses yang luas. Di fasilitasi kartu *share E Gold* dan *layanan phone banking, Internet Banking* serta *Mobile banking*. Selain itu tabungan ini juga lebih menguntungkan dengan adanya program *waad nisbah* (komitmen

bank berupa tambahan nisbah atau nisbah counter yang berlaku), lebih besar saldo tabungan serta tinggi bagi hasilnya.

**Syarat:**

- a. WNI : KTP/SIM/Paspor yang masih berlaku dan NPWP
- b. WNA : KITAS/KIMS
- c. Setoran awal Rp 5.000.000
- d. Setoran minimum Rp 50.000

**Tarif:**

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| a. Akad                            | : Mudharabah Mutlaqah |
| b. Nisbah counter                  | : Nasabah 5% Bank 95% |
| c. Biaya administrasi bulanan      | : Rp 12.500           |
| d. Biaya rekening pasif            | : Rp 17.500           |
| e. Biaya penggantian buku tabungan | : Rp 10.000           |
| f. Biaya penutupan rekening        | : Rp 50.000           |

**8. Giro iB Muamalat Attijary**

Adalah produk berbasis akad wadiah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi nasabah perorangan maupun non perorangan yang didukung oleh fasilitas ash management.

### **Keuntungan:**

- a. Tersedia dalam 3 jenis mata uang : IDR,USD, dan SGD
- b. Kemudahan dan fleksibilitas dalam bertransaksi
- c. Fasilitas E-Muamalat untuk melayani segala keperluan transaksi selama 24 jam, meliputi Cash Management System, ATM, Internet Banking serta Mobile Banking
- d. Kartu Share E Debit yang bisa digunakan untuk transaksi di seluruh dunia (untuk nasabah perorangan).

### **Syarat:**

#### Individu

- a. Mengisi dan melengkapi formulir pembukaan rekening.
- b. Menyerahkan dan menunjukkan dokumen asli KTP/Paspor (untuk WNI) atau KITAS/KITAP (untuk WNA) yang berlaku.
- c. Melampirkan NPWP.
- d. Melampirkan Surat referensi (jika diperlukan).

#### Non Individu

- a. Mengisi dan melengkapi formulir pembukaan rekening.
- b. Menyerahkan dan menunjukkan dokumen asli KTP/Paspor (untuk WNI) atau KITAS/KITAP (untuk WNA) yang berlaku.
- c. Melampirkan NPWP.
- d. Melampirkan Surat Referensi (jika diperlukan).
- e. Fotokopi Akte pendirian dan perubahannya (bila ada) yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman.



- f. Fotokopi bukti identitas para pengurus serta menunjukkan berkas-berkas aslinya.
- g. Surat Keterangan Domisili.

**Tarif:**

|                       | IDR                           | USD                           | SGD                           |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Setoran Awal          | Perorangan                    | Perorangan                    | Perorangan                    |
|                       | Rp5.00.000,-                  | 100                           | 100                           |
|                       | Non perorangan                | Non perorangan                | Non perorangan                |
|                       | Rp1.000.000,-                 | USD 100                       | SGD 100                       |
| Setoran Minimum       | Perorangan                    | Perorangan                    | Perorangan                    |
|                       | Rp5.00.000,-                  | 100                           | 100                           |
|                       | Non perorangan                | Non perorangan                | Non perorangan                |
|                       | Rp1.000.000,-                 | USD 100                       | SGD 100                       |
| Biaya layanan/Bulanan | Perorangan dan Non perorangan | Perorangan dan Non perorangan | Perorangan dan Non perorangan |
|                       | Aktif Rp.15.000,-             | > Saldo min = gratis          | > Saldo min = gratis          |
|                       | Pasif Rp.20.000,-             | < Saldo min = USD 1           | < Saldo min = SGD 1           |
| Biaya Penutupan       | Rp50.000,-                    | USD 5                         | SGD 5                         |

## **9. Giro Ib Muamalat Ultima**

Adalah produk giro berbasis akad wadiah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis Nasabah Non-perorangan yang didukung oleh fasilitas Cash Management.

### **Keuntungan:**

- a. Tersedia dalam 2 jenis mata uang : IDR dan USD.
- b. Memberikan bagi hasil/profit yang optimal.
- c. Fasilitas E-Muamalat untuk melayani segala keperluan transaksi selama 24 jam, meliputi Cash Management System, ATM, Internet Banking serta Mobile Banking.
- d. Kartu Share E Debit yang bisa digunakan untuk transaksi di seluruh dunia (untuk nasabah perorangan).
- e. Pembayaran secara otomatis dari bagi hasil nasabah

### **Syarat:**

Individu

- a. Mengisi dan melengkapi formulir pembukaan rekening.
- b. Menyerahkan dan menunjukkan dokumen asli KTP/Paspor (untuk WNI) atau KITAS/KITAP (untuk WNA) yang berlaku.
- c. Melampirkan NPWP.
- d. Melampirkan Surat Referensi (jika diperlukan).

## **10. Deposito Muamalat**

Deposito Muamalat merupakan Deposito Syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang fkesibel dan memberi hasil investasi yang optimal.

**Keuntungan:**

- a. Menguntungkan, memperoleh bagi hasil yang sangat menarik dan optimal setiap bulan.
- b. Ketenangan, dana investasi nasabah dikelola secara syariah.
- c. Fleksibel, tersedia pilihan jangka waktu investasi.
- d. Fasilitas Asuransi, untuk Deposito Fulinves nasabah akan memperoleh fasilitas asuransi jiwa syariah senilai deposito atau maksimal Rp. 50.000.000/nasabah.
- e. Sebagai Jaminan, Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan atau untuk referensi Bank Muamalat

**Syarat:**

- a. Perorangan
- b. WNI : KTP/SIM/Paspor yang masih berlaku
- c. WNA : KIMS/KITAS  
Perusahaan/Institusi
- a. NPWP
- b. Dokumen Legalitas
- c. Dokumen izin-izin usaha
- d. Setoran pembukaan minimal
- e. Biaya Materai

Perbedaan Deposito Mudharabah dan Deposito Fulinves

|                       | <b>Deposito Mudharabah</b>      | <b>Deposito Fulinves</b> |
|-----------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Diperuntukkan Nasabah | 1. Perorangan<br>2. Badan Hukum | 1. Perorangan            |

|                      |                      |                                 |
|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| Setoran Minimal      | Rp5.000.000,-        | Rp5.000.000,-                   |
|                      | USD 1.000            | USD 2.500                       |
| Pilihan Jangka Waktu | 1, 3, 6 dan 12 bulan | 6 dan 12 bulan                  |
| Fasilitas Asuransi   | -                    | Gratis Asuransi Jiwa<br>Syarian |

## **B. Produk Penyaluran Dana**

### **11. KPR iB Muamalat**

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (take-over) KPR dari bank lain dengan Dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa).

#### **Keuntungan:**

- Sesuai dengan prinsip syariah
- Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian dengan akad murabahah.
- Margin 9.5% untuk 2 tahun pertama, selanjutnya mengikuti ketentuan selama program masih berlaku.
- Uang muka ringan mulai dari 10%\*
- Plafond pembiayaan lebih besar
- Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun.
- Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting Bank Muamalat.

- h. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (joint income). Untuk fasilitas pembiayaan dengan Luas Bangunan 70m<sup>2</sup>

**Syarat:**

- a. Nasabah Perorangan
- b. Usia minimal 21 tahun saat pengajuan pembiayaan
- c. Usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan bagi pegawai 55 tahun / belum pensiun dan 60 tahun untuk wiraswasta
- d. Tidak termasuk dalam Daftar Pembiayaan Bermasalah
- e. Status karyawan:
  - 1) Karyawan tetap (minimal telah bekerja 1 tahun)
  - 2) Karyawan kontrak (minimal telah bekerja 2 tahun)
- f. Wiraswasta/Profesional.
  - 1) Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa.
  - 2) Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat.
  - 3) Melengkapi persyaratan administratif pengajuan:
- g. Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
- h. Fotocopy KTP, KK, Surat Nikah (bila sudah menikah)
- i. Fotocopy NPWP
- j. Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
- k. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir
- l. Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta)
- m. Fotocopy sertifikat, IMB dan PBB

**Tarif:**

- a. Biaya Administrasia
- b. Biaya Notaris
- c. Biaya Asuransi (Asuransi Jiwa & Kebakaran)
- d. Biaya Appraisal (Bila Diperlukan)

## **12. Pembiayaan iB Muamalat Pensiun**

iB Muamalat pensiun merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan di hari tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menyenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pendidikan anak dan umroh. Termasuk take over pembiayaan pensiun dari bank lain. Dua pilihan yaitu akad murabahah (jual –beli) atau ijarah multijasa.

### **Kuntungan:**

- a. Sesuai dengan prinsip syariah
- b. Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian
- c. Uang muka ringan
- d. Plafond pembiayaan maksimak Rp 100 Juta tanpa agunan
- e. Jangka waktu pembiayaan s.d 10 tahun
- f. Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting Bank Muamalat
- g. Pembiayaan discover dengan asuransi jiwa
- h. Angsuran pembiayaan dipotong langsung dari manfaat pensiun bulanan

### **Syarat:**

- a. Formulir permohonan pembiayaan untuk individu

- b. Fotocopy KTP, KK, Surat Nikah (bila sudah menikah)
- c. Fotocopy NPWP
- d. Asli surat pernyataan Suami/Istri
- e. Asli surat keputusan pensiun nasabah
- f. Asli slip manfaat pensiun
- g. Asli surat keterangan kematian (bagi duda/janda pensiun yang mengajukan)
- h. Fotocopy rekening tabungan/ giro 3 bulan terakhir
- i. Bukti pelunasan Bank pemberi pembiayaan sebelumnya (nasabah take over)
- j. Surat tanda bukti jaminan penyimpanan surat keputusan pensiun (nasabah take over)
- k. Fotocopy legalitas agunan seperti sertifikat tanah/rumah, BPKB mobil/motor A untuk tambahan jaminan.

### **13. Pembiayaan iB Muamalat Multiguna**

iB Muamalat Multiguna merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan rumah.

Dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau ijarah Multijasa (sewa jasa).

1. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (joint income).
2. Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa.
3. Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat.

#### **Keuntungan:**

- a. Menenangkan karena sesuai dengan prinsip syariah

- b. Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian
- c. Uang muka ringan
- d. Plafond pembiayaan lebih besar
- e. Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun
- f. Pembiayaan s.d Rp 50 Juta tidak perlu agunan
- g. Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting Bank Muamalat.
- h. Mudah, dapatkan dana pembiayaan Anda dengan persyaratan pengajuan yang mudah & proses persetujuan yang singkat.

**Syarat:**

- a. Nasabah Perorangan
- b. Usia minimal 21 tahun saat pengajuan pembiayaan
- c. Usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan bagi pegawai 55 tahun / belum pensiun
- d. Terdapat perjanjian kerjasama terkait payroll dan penyaluran pembiayaan multiguna
- e. BI Checking dalam 6 bulan terakhir harus lancer
- f. Status karyawan tetap minimal 3 tahun termasuk masa kerja sebelum diangkat sebagai karyawan tetap
- g. Melengkapi persyaratan administratif pengajuan :
  - 1) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu.
  - 2) Fotocopy KTP, KK, Surat Nikah (bila sudah menikah).
  - 3) Fotocopy NPWP.
  - 4) Asli slip gaji & surat keterangan kerja.
  - 5) Surat Rekomendasi dari HR atau atasan langsung.



- 6) Fotocopy legalitas agunan seperti sertifikat tanah/rumah, BPKB mobil/motor, asli bilyet deposito untuk pembiayaan > Rp 50 juta.

#### **14. Pembiayaan iB Muamalat Modal Kerja**

Pembiayaan Modal Kerja adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha Anda sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha Anda akan terjamin.

##### **Peruntukkan:**

Perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

##### **Keuntungan:**

- a. Berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad musyarakah, mudharabah, atau murabahah sesuai dengan spesifikasi kebutuhan modal kerja.
- b. Dapat digunakan untuk meningkatkan atau memenuhi tambahan omset penjualan dan membiayai kebutuhan bahan baku atau biaya-biaya overhead.
- c. Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan spesifikasi modal kerja
- d. Plafond mulai Rp 100 juta.
- e. Untuk Nasabah perorangan akan dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia.
- f. Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda.
- g. Dapat menggunakan skema revolving maupun non-revolving (bergantung karakteristik Nasabah).

- h. Dapat memanfaatkan pembiayaan rekening koran syariah sehingga lebih memudahkan Anda dalam mencairkan pembiayaan.

**Syarat:**

- a. Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
- b. Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga
- c. Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah)
- d. Fotocopy NPWP
- e. Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
- f. Laporan keuangan/ laporan usaha 2 tahun terakhir
- g. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 6 bulan terakhir
- h. Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir
- i. Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB/bilyet deposito/dll)
- j. Bukti-bukti purchase order atau Surat Perintah Kerja (SPK) jika ada.

## **15. Pembiayaan iB Muamalat Investasi**

Pembiayaan Investasi adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha Anda sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah Anda susun.

**Peruntukkan:**

Perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

**Keuntungan:**

- a. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad murabahah atau ijarah sesuai dengan spesifikasi kebutuhan investasi

- b. Dapat digunakan untuk pembelian atau penyewaan tempat usaha, peralatan investasi (mesin, kendaraan, alat berat, dll), dan pembangunan
- c. Jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun
- d. Plafond mulai Rp 100 juta
- e. Untuk Nasabah perorangan akan dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia
- f. Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda.

**Syarat:**

**Individu**

- a. Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
- b. Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga
- c. Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah)
- d. Fotocopy NPWP
- e. Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
- f. Laporan keuangan/ laporan usaha 2 tahun terakhir
- g. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 6 bulan terakhir
- h. Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir
- i. Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB/bilyet deposito/dll)
- j. Daftar kebutuhan dan bukti penawaran atas pengadaan rencana investasi yang diajukan

**Institusi/Perusahaan**

- a. Surat permohonan pembiayaan dari manajemen/pengurus

- b. NPWP institusi yang masih berlaku
- c. Legalitas pendirian dan perubahannya (jika ada) dan pengesahannya
- d. Izin-izin usaha : SIUP, TDP, SKD, SITU, dan lainnya (jika dibutuhkan) yang masih berlaku
- e. Data-data pengurus perusahaan
- f. Laporan keuangan 2 tahun terakhir
- g. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 6 bulan terakhir
- h. Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB/ bilyet deposito/dll)
- i. Daftar kebutuhan dan bukti penawaran atas pengadaan rencana investasi yang diajukan.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Brosur Bank Muamalat

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi nasabah Fix Income pada Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota.

Dalam memberikan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota. Terdapat beberapa prosedur-prosedur yang digunakan. Berdasarkan hasil wawancara pribadi penulis dengan *Retail Financing Center (RFC)* PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota, Bapak Syhlan Ma'rif pada 19 Maret 2018, beliau menyatakan bahwa :

“Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan dapat dilakukan dengan pola jual beli. Nasabah yang membutuhkan pembiayaan dapat mengajukan permohonan pembelian kepada bank. Bank selaku penjual dan nasabah sebagai pembeli bermufakat untuk menetapkan harga yang disepakati atas barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan jangka waktu pembayaran yang dilakukan nasabah. Bank akan mengadakan barang yang dibutuhkan nasabah, selanjutnya nasabah akan mencicil pembayaran kepada bank sesuai schedule yang ditetapkan, tetapi sebelum pembiayaan tersebut direalisasikan pembiayaan tersebut harus melalui prosedur yang ditetapkan oleh bank.

Dalam pengajuan KPR di PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota ada beberapa prosedur yang harus dilakukan oleh nasabah. Prosedur – prosedur dalam pengajuan Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi nasabah Fix Income tersebut adalah :<sup>21</sup>

1. Pengenalan produk

Pihak bank mengenalkan macam-macam produk kredit yang dimiliki oleh pihak bank kepada calon nasabah agar calon nasabah dapat mengetahui keunggulan dan kekurangan produk yang ditawarkan untuk dijadikan dasar memilih produk kredit yang akan diambil sesuai kebutuhan dan kemampuannya.

2. Penjelasan syarat dan ketentuan pengajuan kredit

Dalam mengajukan KPR sebelumnya nasabah harus mengetahui mengenai syarat dan ketentuan pengajuan KPR. Syarat dan ketentuan akan dijelaskan *loan service*.

---

<sup>21</sup> Wawancara langsung bagian RFC, jum'at, 13 April 2018

Syarat pengajuan KPR bagi nasabah fix income adalah sebagai berikut :

- a. Form aplikasi yang diberikan Bank Muamalat telah diisi oleh nasabah dengan lengkap dan benar.
- b. Foto copy KTP calon nasabah (suami/istri)
- c. Foto copy Kartu Keluarga.
- d. Foto copy NPWP
- e. Foto copy Surat nikah jika sudah menikah.
- f. Foto copy surat permohonan belum menikah/lajang jika nasabah belum menikah.
- g. Surat pernyataan nasabah
- h. Surat keterangan kerja nasabah
- i. Slip gaji 3 bulan terakhir saat mengajukan KPR
- j. Mutasi rekening nasabah.
- k. Foto copy sertifikat tanah obyek bangunan
- l. IMB/IPMB/Izin pendahuluan mendirikan bangunan.

Ketentuan dalam pengajuan KPR bagi nasabah fix income adalah sebagai berikut :

- a. Agunan  
Agunan adalah jaminan yang digunakan nasabah untuk mengajukan pembiayaan. Jaminan akan diambil pihak bank apabila nasabah tidak dapat membayar angsurannya. Agunan berupa Sertifikat dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama penjual.
- b. Jangka waktu maksimal pembiayaan 15 tahun.
- c. Maksimal pembiayaan 80% dari taksasi agunan.
- d. Selama 5 tahun kepemilikan rumah tidak boleh dipindah tangankan.
- e. Penjualan perorangan dilampirkan denah lokasi.
- f. Denah lokasi jaminan.

Permohonan pembiayaan dan syarat – syarat KPR diajukan ke PT. Bank Muamalat Indonesia cabang medan lalu team pembiayaan KPR memverifikasi kelengkapan berkas syarat – syarat KPR (Prescreen) setelah berkas dinilai telah lengkap maka pihak bank meninjau ke lapangan atau melihat langsung rumah yang akan di beli oleh nasabah, selanjutnya memverifikasi berkas calo nasabah apakah berkas yang diberikan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari calon nasabah.”

Sedangkan Menurut Bapak Syahrin Jhonny Hasibuan yang menjabat sebagai *Retail Financing Center (RFC)* dalam wawancara pribadi penulis pada tgl 20 Maret 2018, beliau menyatakan bahwa :

“Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh Bank Syariah adalah pembiayaan rumah atau sering yang di kenal dengan istilah KPR Syariah.

KPR syariah yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulannya. Harga jual biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara Bank dengan Nasabah. Harga jual rumah ditetapkan di awal, ketika nasabah menandatangani pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan.

Prosedur – prosedur dalam pengajuan Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi nasabah Fix Income tersebut adalah :<sup>22</sup>

- a. Mengisi form permohonan Kredit Pemilikn Rumah (KPR), Surat kuasa potong gaji, KeteranganInstansi.
- b. Foto copy indetitas diri (KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai)
- c. Foto copy Identitas Kerja (Kartu Pegawai, SK, NIP, Slip gaji, keterangan instansi)
- d. Foto copy produk tabungan Bank Muamalat

Bagi calon nasabah yang belum memiliki tabungan di Bank Muamalat diharuskan membuka tabungan terlebih dahulu.

## **B. Proses Pembiayaan KPR Fix Income yang diajukan oleh calon Nasabah di Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota.**

Dalam proses pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR), tentu saja terdapat beberapa proses Pembiayaan KPR. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Pungut Suroto sebagai nasabah di Bank Muamalat Indonesia KCP Stabat, pada tanggal 12 April 2018, beliau menyatakan bahwa :

“Saya ingin membeli rumah di daerah Stabat,kemudian saya datang ke Bank mengajukan pembiayaan kemudian Bank menjelaskan berbagai macam produk yang ditawarkan beserta kelebihan dan kekurangan produk tersebut. Kemudian saya bebas memilih produk sesuai dengan yang saya inginkan. Setelah itu Bank memberi tahukan syarat-syarat yang diperlukan dalam permohonan pembiayaan. Selanjutnya saya menyerahkan semua syarat dan berkas-berkas yang

---

<sup>22</sup> Wawancara langsung bagian RFC, senin, 20 Maret 2018

dibutuhkan oleh Bank. Kemudian saya menunggu sampai syarat dan berkas-berkas saya disetujui oleh Bank. Setelah disetujui oleh Bank, Bank akan memberi tahu kepada saya untuk membayar uang muka kepada Bank. Kemudian saya menentukan waktu untuk melaksanakan Akad dengan notaris, setelah selesai Bank akan membayarkan seharga rumah tersebut kepada developer. Kemudian developer menyerahkan rumah yang saya beli kepada saya, hanya saja masalah penyerahan rumah pihak Bank tidak ikut serta, tetapi untuk pembelian rumah yang masih *Indent* pihak Bank tetap memantau progress rumah tersebut apakah sesuai dengan yang dijanjikan atau tidak. Setelah semuanya selesai, saya wajib membayar angsuran yang telah disepakati setiap bulannya.”<sup>23</sup>

Sedangkan Menurut Bapak Syahrin Jhonny Hasibuan dalam wawancara pribadi penulis pada tgl 20 Maret 2018, beliau menyatakan bahwa :<sup>24</sup>

- a. Siapkan persyaratan yang dibutuhkan :
  1. Form Aplikasi KPR
  2. Surat pernyataan BI
  3. KTP Suami istri penjual & pembeli
  4. Slip gaji
  5. Surat nikah penjual dan pembeli (jika sudah menikah)
  6. NPWP
  7. Surat penawaran ditandatangani oleh penjual
  8. Rekening tabungan 3 bulan terakhir
  9. Sertifikat rumah (SHGB/SHM, IMB, PBB terakhir)
- b. Serahkan permohonan langsung ke Bank.

Penyerahan dokumen bisa saja dikirim melalui kurir, akan tetapi saya memilih untuk datang menyerahkan langsung dokumen kepada Bank. Saat itu Marketingnya memberikan informasi dan estimasi waktu proses pengajuan.

- c. Persetujuan pemberian fasilitas pembiayaan dari Bank.

Setelah menunggu sekitar 2 minggu, Bank menginformasikan via e-mail bahwa pengajuan permohonan KPR saya diterima. Pada saat persetujuan, Bank juga menginformasikan nominal yang di approve. Setelah saya kalkulasi, Bank hanya menyetujui angsuran maksimal 30% dari gaji pokok.

---

<sup>23</sup> Wawancara langsung dengan nasabah, Kamis, 12 April 2018

<sup>24</sup> Wawancara langsung dengan nasabah, Senin, 20 Maret 2018



d. Proses di Notaris

Setelah disetujui, Bank membuat order untuk kepada notaris untuk pengecekan keabsahan sertifikat ke BPN, menghitung pajak & penandatanganan Akta Jual Beli dan Sertifikat lainnya. Proses ini lumayan memakan waktu cukup lama, karena terpotong waktu libur lebaran. Setelah satu bulan, saya ditelfon untuk melaksanakan akad ditempat Notaris berdasarkan kesepakatan antara Penjual, Bank & Pihak Notaris itu sendiri.

e. Pembayaran biaya administrasi

Pembayaran dilakukan melalui akun Bank Muamalat saya, dipotong langsung oleh pihak Bank dari saldo rek.

f. Pencairan Dana

Dana dilakukan setelah akad kredit dan langsung di dropping dari Bank ke akun Muamalat Penjual.

**C. Hambatan dan kesulitan Nasabah saat melakukan Pembiayaan KPR bagi Nasabah fix income pada Pt. Bank Mumalat Indonesia Medan Balai Kota.**

Dalam proses pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR), tentu saja terdapat hambatan-hambatan Pembiayaan KPR. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Pungut Suroto sebagai nasabah di Bank Muamalat Indonesia KCP Stabat, pada tanggal 12 April 2018, beliau menyatakan bahwa :<sup>25</sup>

1. Nilai agunan tidak sesuai dengan jumlah yang diajukan.

Nilai agunannya lebih rendah dari pada nilai yang diajukan ke Bank.

2. Terkendala BI Checking

BI checking atau lebih tepatnya disebut sebagai IDI Historis (informasi debitur individual historis) merupakan produk/output yang dihasilkan oleh sistem informasi debitur. IDI historis mencakup informasi seluruh penyediaan dana/pembiayaan dengan kondisi lancar dan bermasalah mulai dari Rp.1 keatas. BI checking menjadi acuan pihak Bank untuk menilai calon Nasabah KPR, baik dari segi karakter maupun kemampuan bayar. Jadi, jika selama ini debitur pernah atau masih memiliki pinjaman di Bank, akan kelihatan

---

<sup>25</sup> Wawancara langsung dengan nasabah, Kamis, 12 April 2018

apakah selama pinjaman ini debitur lancar dalam membayar angsuran, kurang lancar, atau malah kredit macet. Bank pasti menolak pengajuan KPR debitur jika pernah mengalami kredit macet.

3. Tidak tersedia uang muka/DP yang cukup

4. Tingkat kemampuan bayar tidak sesuai.

5. Masa kerja belum lama

Umumnya Bank memberlakukan syarat minimal 2 tahun pengalaman kerja. Jika syarat ini belum dipenuhi cobalah melakukan negoisasi dengan pihak bank.

6. Rumah nilai agunan kurang layak dijadikan jaminan.

Rumah yang dijadikan sebagai jaminan kurang layak maka dari itu pihak Bank menolak pengajuan KPR debitur.

Sedangkan Menurut Bapak Syahrin Jhonny Hasibuan dalam wawancara pribadi penulis pada tgl 20 Maret 2018, beliau menyatakan bahwa :<sup>26</sup>

1. Riwayat kredit buruk

Ini adalah salah satu alasan utama yang selalu digunakan bank untuk menolak. Histori tersebut mencatat seluruh kegiatan kredit nasabah. Bahkan jika telat bayar atau menunggak hutang dalam waktu 1 hari pun, maka datanya akan tetap tercatat sehingga bisa menjadi pertimbangan pihak Bank.

2. Gaji terlalu kecil

Biasanya ketika mengajukan pembiayaan, pihak bank melalui marketing akan menanyakan berapa pendapatan yang dihasilkan setiap bulannya. Tidak mungkin, seorang debitur mau membayar Rp. 5.000.000 padahal gajinya Cuma Rp. 3.000.000. jadi, sebelum melakukan pembiayaan pastikan dulu angsurannya sudah dapat terpenuhi oleh gaji atau tidak.

3. Reputasi perusahaan buruk

Maksudnya adalah perusahaan tempat bapak/pungut bekerja memiliki reputasi buruk berkaitan dengan performa pembayaran kredit usaha. Bila sebuah perusahaan masuk dalam daftar black list di Bank

---

<sup>26</sup> Wawancara langsung dengan nasabah, senin, 20 Maret 2018

Indonesia akibat kredit macet. Maka dipastikan pegawai nya juga terkena imbaasnya.

4. Data di formulir tidak lengkap

Mungkin terdengar sepele, tetapi bila formulir yang diisi tidak sesuai atau tidak lengkap, maka Bank bisa menolak langsung pengajuan KPR. Teliti dan jujurilah dalam mengisi formulir tersebut, pastikan semuanya sudah benar tanpa ada yang salah.

5. Usaha tidak layak

Masalah ini sering di temui ketika ingin mengajukan pembiayaan. Bisa saja pihak Bank menolak permintaan tersebut karena usaha bapak dianggap tidak layak dan termasuk memiliki resiko tinggi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Rajawali, 2017).
- Wawancara langsung, di bagian RFC, 13 Maret 2018
- Muhammad Ridwan, *Krontruksi Bank Syariah Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007).
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2005), hal 304
- Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012, Cet. 11), hal 82
- Bank Indonesia, *Kamus Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) cet-4, hlm. 30.
- Muhammad Syafi'i, Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2001) h. 160
- Trisadini P. Usanti dan Abd. Somad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2013), h. 10
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2013), h. 113-114
- Muhammad Syafi'i. Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (jakarta : Gema Insani Press, 2001), h. 160
- Muhammad Syafi'I Antonio, hlm. 101.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 191.
- Al-Qur'an dan Terjemahan, Kementerian Agama Republik Indonesia.
- Hadis, Dewan Syariah Nasional MUI.
- Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, ( Jakarta : PRENADAMEDIA GROUP edisi pertama, 2014), h. 192.
- Ascara, *Akad dan Produk Bank syariah*, (Jakarta: Grafindo, 2008), hlm. 82.
- [www.BankMuamalat.com](http://www.BankMuamalat.com)
- Brosur Bank Muamalat
- Wawancara langsung bagian RFC, senin, 20 Maret 2018
- Wawancara langsung dengan nasabah, Kamis, 12 April 2018
- Wawancara langsung dengan nasabah, senin, 20 Maret 2018
- Wawancara langsung dengan nasabah, Kamis, 12 April 2018